

Cassazione civ. sez. II, 9 aprile 2014 n. 8339

8. – Il primo ed il secondo motivo, da esaminare congiuntamente per la loro complementarieta', sono fondati.

8.1. – L'amministratore del condominio opera in regime di rappresentanza volontaria dei partecipanti al condominio, e come tale e' soggetto alla disciplina comune dell'articolo 1703 c.c. e segg., applicabile a qualsivoglia mandatario, e a quella specifica dell'articolo 1130 c.c., salvo i maggiori poteri che il regolamento di condominio o l'assemblea possono conferirgli ai sensi dell'articolo 1131 c.c., comma 1. In tale veste giuridica, pertanto, egli eroga le spese occorrenti (per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e) per l'esercizio dei servizi comuni (articolo 1130 c.c., comma 1, n. 3).

La sua responsabilita' quale mandatario nello svolgimento di quest'ultima attivita' non e' esclusa ne' dalla circostanza che detti servizi siano prodotti da impianti a loro volta comuni ad altri condomini, ne' dal fatto che per la relativa gestione non sia stato nominato un amministratore della comunione, che l'intero procedimento di erogazione della spesa – che oltre all'accertamento e all'impegno comprende anche il pagamento – si colloca nel rapporto interno fra l'amministratore stesso e il condominio mandante. Ne deriva che, ai sensi dell'articolo 1717 c.c., comma 1, l'amministratore che nell'esecuzione di tale attivita' di mandato sostituisca altri a se stesso senza esservi autorizzato dal condominio o senza che cio' sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita.

E poiche' la volonta' del condominio si forma e si manifesta attraverso atti collegiali a contenuto formale, anche l'autorizzazione a valersi di sostituti nell'esecuzione del mandato, al pari di ogni altra autorizzazione, deve risultare da un'apposita delibera dell'assemblea condominiale, a nulla rilevando che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi note ai condomini, trattandosi di circostanza che di per se' non vale ad esprimere la volonta' del condominio.

8.2. – Nel caso in esame, la Corte territoriale, pur ritenendo astrattamente corretto il richiamo (operato dal giudice di prime cure) all'articolo 1717 c.c., ne ha pero' escluso l'applicazione in considerazione di cio', che i due condomini (quello di cui al n.c. (OMISSIONE) e quello distinto dal n.c. (OMISSIONE)), non hanno ne' nominato un amministratore per la gestione della centrale termica comune, ne' regolato i rispettivi rapporti con i fornitori, i quali, essendo terzi estranei alla ripartizione delle spese fra i due enti di gestione, "hanno continuato a rapportarsi come in precedenza con il (OMISSIONE), precedente amministratore del supercondominio e poi del civico (OMISSIONE)". E da tale premessa ha poi tratto la conseguenza che "il (OMISSIONE), consegnando al (OMISSIONE) le somme per la

quota relativa al civico (OMISSIONIS), non ha spontaneamente delegato, come ritenuto dal Tribunale, una propria funzione ad un terzo, ma si e' limitato ad operare in base alla situazione di fatto originata dagli stessi condomini e protrattasi per ben dieci anni”.

Tale conclusione, priva di fondamento in una norma o in un principio di diritto, e' altresi' illogica perche' a) suppone che l'erogazione di una spesa da parte dell'amministratore del condominio degradi a mera raccolta del denaro, al di fuori del vincolo del mandato, allorche' la spesa stessa si riferisca ad un servizio che, comune ad altro condominio, non sia stato disciplinato al meglio nei rapporti interni con questo e in quelli esterni con i terzi fornitori; b) costituisce quale autoresponsabile di cio' il condominio stesso, come se venuto meno il precedente supercondominio fossero automaticamente cessate anche le attribuzioni dell'amministratore del singolo condominio relative alle spese dei servizi rimasti in comune con l'altro.

Così' illogicamente ragionando, la Corte felsinea ha dato rilievo a due circostanze di fatto del tutto prive di rilievo, atteso che la controversia concerne solo l'esecuzione del mandato ad effettuare il pagamento delle spese di riscaldamento, e dunque riguarda una questione interna al rapporto fra il condominio odierno ricorrente e il suo amministratore. Le cui attribuzioni, in difetto, come si e' detto, di maggiori poteri derivanti dal regolamento o dall'assemblea, restano comunque disciplinate dall'articolo 1130 c.c..

Da qui la piena applicabilita' dell'articolo 1717 c.c. e la necessita' che la sostituzione nell'esecuzione del mandato fosse autorizzata da un'apposita delibera dell'assemblea.

9. – L'accoglimento dei primi due mezzi assorbe l'esame dei restanti motivi.

10. – Pertanto, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Bologna, che nel decidere il merito si atterra' al seguente principio di diritto: **“l'amministratore del condominio risponde quale mandatario dell'erogazione della spesa relativa all'esercizio di servizi comuni, indipendentemente dal fatto che questi siano prodotti da impianti a loro volta comuni ad altri condomini, e dalla circostanza che per la loro gestione non sia stato nominato un amministratore della comunione. Pertanto, ai sensi dell'articolo 1717 c.c., comma 1, l'amministratore che nell'esecuzione di tale attivita' di mandato sostituisca altri a se stesso senza esservi autorizzato in forza di un'apposita delibera dell'assemblea condominiale, o senza che cio' sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita, a nulla rilevando che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi note ai condomini, trattandosi di circostanza che di per se' non vale ad esprimere la volonta' del condominio”.**